



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00070

FECHA
04-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0694

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por la Licenciada **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 033-0002897-8, con domicilio profesional en la Av. Dr. Delgado No. 1, Segundo Nivel, Edificio Grupo Médico Dr. Delgado, sector de Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono (829) 648-5600.

En contra del Oficio No. ORH-00000065635, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022105105.

VISTO: El expediente registral No. 0322022105105, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 11:38:03 a.m., contentivo de solicitud de Corrección de Error Material de Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, conforme Instancia de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la Licenciada **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654”*; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del Oficio No. ORH-00000065635, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022); culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654*”.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000065635, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022105105, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 11:38:03 a.m., concerniente a la acción de reconsideración a la Corrección de Error Material de Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, en virtud de Instancia de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la Licenciada **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, fue solicitado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la corrección de error material originado en una Certificación de Estado

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

Jurídico, emitida en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), en relación al inmueble de referencia; **ii)** que, el indicado error radicó en consignar a modo de nota, la fecha de inscripción del expediente No. 0322020365770, como veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), cuando lo correcto es veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020); no hacer constar los datos relativos a la inscripción, tales como libro y folio; y situando la referida nota al final de la certificación, cuando debe ser al inicio en el orden que le corresponde de fecha; **iii)** que, además, debe figurar el expediente original en primer orden, no en segundo como se ha estado consignando; **iv)** que, la oficina registral, calificó de manera negativa la solicitud de corrección de error material, rechazando colocar el libro, folio y fecha de inscripción, alegando que no existe una calificación definitiva, y sin hacer referencia al error en la fecha de inscripción del expediente; y, **iv)** que, se ordene la expedición de la Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, y que contenga los datos e informaciones correctas, concerniente al inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original bajo el fundamento de que en las Certificaciones de Estado Jurídico de Inmueble se hacen constar los asientos ejecutados y publicitados, y en los casos de expedientes en proceso se hace mención, indicando el número de expediente y la actuación solicitada; adiciona además que, los libros, folios y asientos se asignan como resultado de una calificación definitiva. Haciendo la salvedad de que el mismo no se pronunció en cuanto al error en la fecha de inscripción del expediente.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificar nuestros sistemas de consulta y los asientos registrales del inmueble de referencia, se observa lo siguiente: **i)** que, en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a la 01:00:8 p.m., fue depositada por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, una actuación registral, contentiva de doble transferencia mediante Ventas, conforme acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Inmobiliaria Rayliani, S.R.L.**, representada por **Ann Marie Marte-Abreu, Mary Susan Abreu Steckert y Michele Mary Marte-Indzonka**, en calidad de vendedora, y **Milton Luis Marte Feliu**, en calidad de comprador; y, acto bajo firma privada, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Milton Luis Marte Feliu**, en calidad de vendedor, y **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en calidad de compradora, legalizados ambos actos, por el Dr. Lorenzo E. Frías Mercado, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1635, en relación al inmueble que nos ocupa, y le fue asignado como número de expediente el No. 0322020280392; **ii)** que, la indicada oficina registral cuenta con el sistema automatizado, denominado como Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), que, por cada oficio de corrección emitido al momento de la subsanación y posterior reapertura, genera un nuevo número de expediente, manteniendo siempre la fecha de inscripción de origen; **vi)** que, en el proceso de calificación de la actuación señalada precedentemente, fueron emitidos varios oficios, motivos por los cuales se generaron los siguientes números de expedientes: 0322020365770, 0322021025345, 0322021597519 y 0322022007804; y, **v)** que, dicha actuación registral fue rechazada, mediante oficio No. ORH-00000065635, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), bajo el expediente registral No. 0322022007804.

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos, en el artículo No. 104, literal a, establece la modalidad de asiento de *inscripción definitiva, en la cual, todo asiento registral con carácter definitivo que se ejecuta en los registros como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara, modifica o extingue derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre un inmueble*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, si bien no existe una inscripción definitiva, a la cual se le asigna un número de Libro y Folio, lo cierto es que, el Registro del Distrito Nacional, incurrió en un error al momento de consignar la fecha de inscripción del expediente como veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), y el expediente de origen como No. 0322020365770, cuando lo correcto es veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), expediente de origen No. 0322020280392.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, y conforme a nuestros sistemas de consulta, se puede evidenciar que al momento de la emisión de la Certificación de Estado Jurídico de inmueble en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la actuación registral depositada bajo el expediente No. 0322020280392, había sido rechazada mediante el oficio No. ORH-00000065635, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); en consecuencia, no procedía hacer constar el mismo como expediente en proceso.

CONSIDERANDO: Que, la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del Duplicado del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, al día de su emisión. Esta certificación se expedirá de conformidad a lo establecido en el artículo 104 de la Ley de Registro Inmobiliario” (Art 139, del Reglamento General de Registro de Títulos).

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”*.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a acoger de manera parcial el presente recurso jerárquico, en lo relativo al error cometido al momento de consignar la fecha de inscripción de un expediente en proceso relacionado al inmueble en cuestión, en la nota referente a esos fines, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente Resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6, y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por la Licenciada **Beneranda De Los Ángeles Torres Madera**, en contra del oficio No. ORH-00000065635, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022105105; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de solicitud de Corrección de Error Material de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, en virtud de Instancia, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), inscrita el cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 11:38:03 a.m., en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. B-2, Segunda Planta, con una extensión superficial de 84.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Solar No. 4-F-MOD-A, Porción No. A, del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100180654”*. Y, en consecuencia, ordena a practicar la operación siguiente:

- A) Emitir la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble actualizada, conforme a los asientos registrales vigentes, haciendo constar los expedientes relacionados en proceso al momento de su emisión.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/mgm